

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide

2020 - 3. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

TORUNLAR GYO A.Ş. 2020 YILI III.DÖNEM KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2020	Önceki Dönem 31.12.2019
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	338.081	739.111
Ticari Alacaklar	8	109.167	116.289
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		18.372	22.054
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		90.795	94.235
Diğer Alacaklar		594	137
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		594	137
Stoklar	10	905.059	1.105.159
Peşin Ödenmiş Giderler	7	21.252	22.111
Diğer Dönen Varlıklar		10.518	12.282
ARA TOPLAM		1.384.671	1.995.089
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		1.384.671	1.995.089
DURAN VARLIKLAR			
Ticari Alacaklar	8	1.472	2.003
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		1.472	2.003
Diğer Alacaklar		2.711	9.290
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		2.711	9.290
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	3	383.984	394.174
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	11.412.179	11.267.894
Maddi Duran Varlıklar		45.582	46.820
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		1.030	961
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		1.030	961
Peşin Ödenmiş Giderler	7	971	3.842
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		11.847.929	11.724.984
TOPLAM VARLIKLAR		13.232.600	13.720.073
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	508.097	165.883
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6	1.473.823	1.788.539
Ticari Borçlar	8	103.532	128.330
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		52.398	54.141
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		51.134	74.189
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		1.704	1.560
Diğer Borçlar		84.490	22.371
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		57.330	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		27.160	22.371
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	7	75.459	83.979
Kısa Vadeli Karşılıklar		18.695	14.578
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		18.695	14.578
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	7	3.114	5.868
ARA TOPLAM		2.268.914	2.211.108
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.268.914	2.211.108
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	2.930.084	3.029.817
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.009	1.009
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		1.009	1.009
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.931.093	3.030.826
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		5.200.007	5.241.934
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		8.032.593	8.478.139
Ödenmiş Sermaye	12	1.000.000	1.000.000
Geri Alınmış Paylar (-)		-5.830	-4.707
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		25.770	25.770
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		74.421	74.255
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		7.382.655	6.517.031
Net Dönem Karı veya Zararı		-444.423	865.790

TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		8.032.593	8.478.139
TOPLAM KAYNAKLAR		13.232.600	13.720.073

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2020 - 30.09.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 30.09.2019	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2020 - 30.09.2020	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2019 - 30.09.2019
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	13	776.417	692.071	325.772	257.448
Satışların Maliyeti	13	-332.337	-216.661	-126.299	-89.993
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		444.080	475.410	199.473	167.455
BRÜT KAR (ZARAR)		444.080	475.410	199.473	167.455
Genel Yönetim Giderleri	14	-24.959	-44.483	-10.819	-14.956
Pazarlama Giderleri	14	-25.179	-2.843	-3.501	-1.203
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		5.340	17.227	2.117	12.620
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-4.511	-4.818	-911	-69
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		394.771	440.493	186.359	163.847
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	3	25.008	30.705	12.307	10.253
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		419.779	471.198	198.666	174.100
Finansman Gelirleri	15	31.244	29.442	8.048	7.811
Finansman Giderleri	15	-895.446	-562.465	-383.930	-46.419
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-444.423	-61.825	-177.216	135.492
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-444.423	-61.825	-177.216	135.492
DÖNEM KARI (ZARARI)		-444.423	-61.825	-177.216	135.492
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-444.423	-61.825	-177.216	135.492
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına (Kayıp)/Kazanç	16	-0,44000000	-0,06000000	-0,18000000	0,14000000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Diğer Kapsamlı Gelir Kismi					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0	0	0	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		0	0	0	0
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-444.423	-61.825	-177.216	135.492
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-444.423	-61.825	-177.216	135.492

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2020 - 30.09.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 30.09.2019
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		686.566	223.350
Dönem Karı (Zararı)		-444.423	-61.825
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		881.774	349.791
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		2.232	310
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		280	4.500
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		280	4.500
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		40	7.116
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	15	391.875	304.656
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		516.724	63.914
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler	3	-25.008	-30.705
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		-4.369	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler		-4.369	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		249.255	-67.646
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		8.163	63.460
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		6.122	0
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		200.100	44.902
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		3.731	3.442
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-24.798	-18.209
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		62.119	-145.539
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		-8.520	-16.130
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		2.338	428
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		2.338	428
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		686.606	220.320
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-40	-265
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		0	3.295
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-106.904	-14.787
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	4.787
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-1.063	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		7.769	6.384
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	-147.685	-55.106
Alınan Temettüler	3	34.075	29.148
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-986.765	398.246
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		1.871.171	3.431.370
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-2.296.836	-2.814.321
Ödenen Faiz		-593.494	-248.537
Alınan Faiz		32.394	29.734
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-407.103	606.809
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		10.462	13.859
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)	5	-396.641	620.668
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	733.572	203.140
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	336.931	823.808

Önceki Dönem
01.01.2019 - 30.09.2019

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Dönem Başı Bakıyeler		1.000.000	-3.338	25.770				74.255	5.229.827	1.287.204	7.613.718		7.613.718
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													
Hatalara İlişkin Düzeltmeler													
Diğer Düzeltmeler													
Düzeltilmelerden Sonraki Tutar													
Transferler									1.287.204	-1.287.204	0		0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)										-61.825	-61.825		-61.825
Dönem Karı (Zararı)													
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)													
Sermaye Artırımı													
Sermaye Azaltımı													
Sermaye Avansı													
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi													
Ortak Kontrolle Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi													
Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları													
Kar Payları													
Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler													
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)													
Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)													
Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması													
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış													
Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler			-1.369								-1.369		-1.369
Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları													
Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)													
Dönem Sonu Bakıyeler		1.000.000	-4.707	25.770				74.255	6.517.031	-61.825	7.550.524		7.550.524

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Dönem Başı Bakıyeler		1.000.000	-4.707	25.770				74.255	6.517.031	865.790	8.478.139		8.478.139
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													
Hatalara İlişkin Düzeltmeler													
Diğer Düzeltmeler													
Düzeltilmelerden Sonraki Tutar													
Transferler								166	865.624	-865.790	0		0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)										-444.423	-444.423		-444.423
Dönem Karı (Zararı)													
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)													
Sermaye Artırımı													
Sermaye Azaltımı													
Sermaye Avansı													
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi													
Ortak Kontrolle Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi													
Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları													
Kar Payları													

Cari Dönem 01.01.2020 - 30.09.2020	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler													
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)													
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)													
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması													
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış													
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler			-1.123								-1.123		-1.123
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları													
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)													
	Dönem Sonu Bakıyeler		1.000.000	-5.830	25.770				74.421	7.382.655	-444.423	8.032.593		8.032.593